

Data da Reunião: 26/02/2026

Hora início: 17h45

Hora fim: 19h50

Local: Escola Municipal Branca de Neve

Assuntos: Minuta de Lei de Parcelamento do Solo

Entidades: Consórcio Interfederativo Santa Catarina – CINCATARINA, Comissão de Revisão do Plano Diretor e Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

PARTICIPANTES

Conforme Lista de Presença (08 participações)

Dados Pessoais não citados em respeito aos preceitos da Lei Federal nº 13.709/2018 (LGPD)

Notas da Reunião

1 Aos vinte e seis dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e seis, de forma presencial, na Escola
2 Municipal Branca de Neve, realizou-se a reunião técnica, iniciada às dezessete horas e quarenta e cinco
3 minutos, entre os membros da Equipe de Planejamento de Cidades do Consórcio Interfederativo Santa
4 Catarina – CINCATARINA, da Comissão de Revisão do Plano Diretor e do Conselho Municipal de
5 Desenvolvimento Urbano, para tratar da minuta de lei de Parcelamento do Solo, parte do processo de
6 revisão do Plano Diretor. A senhora Joselaine T. iniciou a reunião, apresentou-se e apresentou o senhor
7 Lucca D. S., membro da Equipe de Planejamento de Cidades. Em seguida, expôs a ordem e as regras gerais
8 da reunião e informou que ela seria gravada e transcrita em ata. Convidou a senhora Angélica A.,
9 presidente do Conselho, para que fizesse a abertura da reunião. A senhora Angélica A. cumprimentou os
10 presentes e declarou aberta a reunião. A senhora Joselaine T. comunicou que, no decorrer da reunião,
11 seria apresentado o relatório técnico acerca das contribuições da minuta de lei de Parcelamento do Solo,
12 encaminhadas nos dias sete e trinta de janeiro de dois mil e vinte e seis. O senhor Lucca D. S. deu início à
13 leitura das contribuições, nas quais solicitaram a alteração de algumas definições. Referente ao desdobro,
14 expôs a solicitação de que fosse aplicado também quando houvesse a instituição de servidão. Apresentou
15 a contribuição referente à definição da fração ideal, na qual foi solicitada a definição de fração mínima de
16 parcelamento e especificação quanto ao cômputo da servidão como área de terreno. A senhora Joselaine
17 T. esclareceu que as solicitações contrariavam as disposições jurídicas de Direito Urbanístico. Explicou que
18 a servidão era um instituto de direito privado que se destinava à resolução de questões pontuais e
19 excepcionais por meio de um contrato, não constituindo natureza urbanística. Expôs o conflito da
20 definição da servidão civil com as disposições da Lei Federal de Parcelamento do Solo. Com relação à
21 inclusão da fração mínima de parcelamento no conceito de fração ideal, esclareceu que ela se referia ao
22 direito condominial, enquanto a fração mínima de parcelamento tratava da divisão de um terreno rural.
23 Expôs que a legislação tratava do parcelamento do solo urbano e que as disposições referentes à fração
24 mínima de parcelamento eram de competência da União. A senhora Raquel C. questionou se, nos casos
25 de desmembramento, a fração ideal era contabilizada na área do terreno ou se era uma área distinta de
26 cada lote. A senhora Joselaine T. respondeu que, pelo entendimento da Equipe Técnica do CINCATARINA,
27 as servidões não eram contabilizadas na área do lote. Recomendou a manutenção das redações propostas
28 inicialmente. A Comissão e o Conselho concordaram com a manutenção das redações das definições. Em
29 seguida, o senhor Lucca D. S. leu a contribuição referente ao artigo segundo, na qual a Comissão e o
30 Conselho solicitaram a descrição do remembramento de lotes em um artigo isolado. A senhora Joselaine
31 T. comunicou que, apesar de ser uma junção de lotes, se tratava de uma modalidade de parcelamento do
32 solo. Recomendou a manutenção da redação. A Comissão e o Conselho concordaram com a manutenção
33 da redação. O senhor Lucca D. S. abordou o artigo nono, no qual a Comissão e o Conselho solicitaram a
34 previsão da implantação de condomínios horizontais na área rural, bem como a criação de lei específica
35 sobre chaceamento e condomínios horizontais de lotes. A senhora Joselaine T. esclareceu que a área
36 rural deveria ter destinação agrícola, pecuária ou agroindustrial, conforme o Estatuto da Terra. Elucidou

37 que, quando o proprietário do imóvel desejasse convertê-la para fins urbanos, a área deveria estar inclusa
38 no perímetro urbano ou na Zona de Expansão Urbana. Ainda, recomendou que o município mantivesse
39 apenas a possibilidade de condomínio horizontal, sem a inclusão da modalidade de condomínio horizontal
40 de lotes, devido à similaridade entre ambos e a complexidade da regulamentação do condomínio de lotes.
41 A senhora Angélica A. mencionou que a contribuição visava possibilitar a implantação de pousadas e
42 atividades turísticas nas proximidades das cataratas e regularizar áreas já ocupadas no entorno do Rio
43 Chapecó. A senhora Joseline T. explicou que a regularização fundiária era um processo distinto,
44 enquadrado na Reurb e que a criação de condomínios rurais não deveria ser aplicada, pois, em casos
45 específicos, o Ministério Público invalidava a lei. O senhor Lucca D. S. expôs a contribuição referente ao
46 artigo que trata do direcionamento do parcelamento rural ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma
47 Agrária e aos órgãos ambientais competentes. Mencionou que o apontamento da Comissão e do Conselho
48 era de que não caberia à lei de parcelamento do solo disciplinar a área rural. A senhora Joselaine T.
49 esclareceu que o artigo tinha caráter informativo. O senhor Lucca D. S. tratou do artigo que especificava
50 que não era permitido parcelamento em terrenos com declive igual ou superior a trinta por cento.
51 Comentou a solicitação da inclusão da possibilidade de terraplanagem nessas áreas. A senhora Joselaine
52 T. comunicou que essa premissa seguia a Lei de Uso e Ocupação do Solo e a Lei federal de Parcelamento
53 do Solo. O senhor Aldair P. mencionou que essa alteração foi discutida em grupo e solicitou a sua
54 incorporação no material. A senhora Joseline T. informou que a Lei de Uso e Ocupação do Solo,
55 anteriormente aprovada, já contava com essa restrição e que, caso a Comissão e o Conselho achassem a
56 alteração extremamente necessária, ela poderia ser realizada na audiência pública. O senhor Lucca D. S.
57 comentou sobre a contribuição realizada no artigo que exigia a testada voltada à via. Expôs que os
58 membros solicitaram que a restrição fosse somente para parcelamentos do solo, retirando a
59 obrigatoriedade em condomínios. A senhora Joselaine T. salientou que as vias mencionadas poderiam ser
60 públicas ou privadas, aplicando-se, assim, aos condomínios fechados. A senhora Angélica A. solicitou que
61 a descrição da via pública ou privada fosse incorporada no texto em conformidade com a explicação dos
62 técnicos. Os membros da equipe técnica alteraram o material conforme a solicitação. O senhor Lucca D.
63 S. prosseguiu lendo a contribuição da Comissão e do Conselho no artigo referente à possibilidade de
64 recusa da aprovação do município em parcelamentos do solo e condomínios. Descreveu que a solicitação
65 era de que a recusa fosse apenas com fundamentação técnica. A senhora Joselaine T. informou que a
66 contribuição foi incorporada à redação do artigo. Na sequência, o senhor Lucca D. S. expôs a contribuição
67 no artigo referente à exigência de regularização das edificações existentes antes do parcelamento do solo.
68 Mencionou que os membros solicitaram a previsão de um termo de compromisso para tal processo. A
69 senhora Joselaine T. comunicou que existiam processos mais simplificados de regularização fundiária
70 urbana e sugeriu a supressão integral do artigo. A senhora Angélica A. informou que a redação garantia
71 que a regularização ocorresse antes do parcelamento ou durante o seu processo. A senhora Joselaine T.
72 questionou se os presentes tinham alguma proposta de redação. O senhor Lucca D. S. apresentou uma
73 redação que citava a necessidade de regularização das edificações pertencentes à área a ser parcelada,
74 mediante assinatura de termo de compromisso que estabelecia que a regularização deveria ser realizada
75 até o final do processo de parcelamento. O senhor Valmor R. informou que achava pertinente esclarecer
76 na redação sobre a obrigação do proprietário em regular a edificação. A senhora Joselaine T. esclareceu
77 que, caso não houvesse a regularização da edificação, o parcelamento não seria aprovado. Mencionou
78 que a redação poderia ser ajustada para melhorar o entendimento da obrigação. Os técnicos
79 apresentaram a seguinte redação: “No caso da existência da edificação não regularizada sobre a área de
80 parcelamento, a respectiva regularização deverá ser prevista mediante processo específico, com a
81 formalização de termo de compromisso. Parágrafo único: O licenciamento urbanístico somente será
82 concluído após a comprovação da execução da regularização da edificação”. A redação foi aprovada pela
83 Comissão e pelo Conselho, com o voto contrário do senhor Aldair P. O senhor Lucca D. S. abordou as
84 contribuições acerca do artigo referente ao desmembramento, no qual foi solicitado que a área máxima

85 a ser desmembrada fosse em conformidade com a extensão máxima de quadra. Comentou que foi
86 solicitada a previsão de um intervalo entre os processos de desmembramento e loteamento. A senhora
87 Joselaine T. expôs que as contribuições foram incorporadas à lei. O senhor Leonardo B. solicitou que fosse
88 adotado como parâmetro para desmembramento apenas a medida da quadra, retirando a limitação de
89 dez lotes. O senhor Lucca D. S. esclareceu que com a limitação do tamanho da quadra, não havia a
90 necessidade de manter a limitação da quantidade de lotes. Os participantes foram favoráveis à supressão
91 do texto. O senhor Aldair P. questionou sobre a dimensão máxima de quadras. Apontou que em situações
92 que empresas maiores quisessem se instalar no município, o tamanho de quadra pode não comportar tais
93 usos. Os membros comentaram que os valores de área mínima de lote haviam sido debatidos na Lei de
94 Uso e Ocupação do Solo e que a Comissão e o Conselho decidiram por lotes menores. O senhor Aldair P.
95 sugeriu retirar a restrição da dimensão máxima compatível com a testada da quadra nos
96 desmembramentos. A senhora Angélica A. reforçou a necessidade da manutenção da limitação do
97 tamanho de quadra. A senhora Joselaine T. questionou se alguém se opunha à vedação de
98 desmembramentos em lotes cujo somatório das testadas exceda a largura máxima da quadra. O senhor
99 Aldair P. sugeriu aumentar a limitação das testadas para duas quadras ou uma quadra e meia. A senhora
100 Joselaine T. explicou tais medidas interferiam no sistema viário. A Comissão e o Conselho concordaram
101 em manter o desmembramento limitado a uma quadra e com a retirada da limitação de dez lotes. O
102 senhor Aldair P. manifestou o voto contrário ao ajuste do texto. A senhora Joselaine T. questionou se os
103 presentes concordavam em manter o prazo de dois anos como intervalo entre processos de
104 desmembramento, desdobro ou remembramento no mesmo terreno. A senhora Angélica A. questionou
105 o motivo do prazo de dois anos, mencionou que o problema enfrentado no município era referente a
106 terrenos desmembrados e posteriormente loteados. A senhora Joselaine T. esclareceu que as leis federais
107 não estabeleciam prazos entre esses processos. O senhor Valmor R. questionou se um vizinho poderia
108 aproveitar a infraestrutura de um parcelamento para a abertura de novos lotes. A senhora Angélica A.
109 informou que a principal diferença entre desdobro e loteamento era que o loteamento implicava na
110 abertura de vias. Acrescentou que, havendo um loteamento em que parte da via não possua lotes e
111 pertença a outro proprietário, era possível aproveitar a via e realizar desdobro. Quanto ao prazo entre
112 processos de parcelamento, o senhor Aldair P. propôs seis meses. A senhora Angélica A. propôs cinco
113 anos. A proposta do senhor Aldair P. foi rejeitada pelos presentes. O senhor Valmor R. explicou que não
114 era viável aprovar um processo de parcelamento enquanto o anterior não estivesse concluído e, com base
115 nisso, sugeriu que o limite entre os processos fosse a conclusão do primeiro. A senhora Joselaine T. abriu
116 votação para definir se haveria prazo mínimo entre os processos de parcelamento. A Comissão
117 manifestou-se favorável ao intervalo, com os votos favoráveis da senhora Raquel C. e dos senhores
118 Guilherme M. e Ademir S. O senhor Aldair P. registrou voto contrário ao prazo. O Conselho votou, por
119 unanimidade, a favor da incorporação do intervalo mínimo entre os parcelamentos do solo. Para a
120 definição desse prazo, a senhora Joselaine T. abriu votação, mencionou que os itens para a votação eram
121 de dois anos, cinco anos bem como após a finalização do processo. Os membros da Comissão foram
122 favoráveis ao prazo de que um parcelamento somente poderia iniciar após a finalização do processo
123 anterior. A senhora Raquel C. votou a favor do prazo de cinco anos. Os membros do Conselho foram
124 favoráveis ao prazo de que um parcelamento somente poderia iniciar após a finalização do processo
125 anterior. A senhora Angélica A. votou a favor do prazo de cinco anos. A senhora Angélica A. sugeriu
126 complementar a redação, especificando qual etapa do processo deveria estar concluída. A senhora
127 Joselaine T. complementou que seria após a execução. O senhor Lucca D. S. expôs a contribuição que, nos
128 loteamentos convencionais, propunha a utilização dos parâmetros urbanísticos da zona vizinha em áreas
129 adjacentes ao perímetro urbano. A senhora Joselaine T. esclareceu que a lei dispunha sobre os casos em
130 que um terreno incidia em mais de uma zona. Recomendou a manutenção da redação. O senhor Lucca D.
131 S. expôs as contribuições relativas à cortina arbórea. Mencionou que foi solicitada a retirada dos trechos
132 que mencionavam a atratividade de fauna, o atendimento às disposições do órgão ambiental licenciador.

133 Comentou que a Comissão e o Conselho haviam pontuado que a largura mínima da cortina arbórea estaria
134 definida nas outras leis. A senhora Joselaine T. recomendou a manutenção das redações iniciais. Destacou
135 que a fauna asseguraria o equilíbrio ecológico da cortina e que sua dimensão visava mitigar os impactos
136 causados pelo uso industrial. Explicou que a largura mínima da cortina arbórea estava condizente com a
137 Lei de Uso e Ocupação do Solo. Ressaltou, que foram feitos ajustes terminológicos para compatibilizar
138 com a lei de Uso e Ocupação do Solo. O senhor Lucca D. S. apresentou a solicitação de aumento da
139 metragem para exigência de Estudo de Impacto de Vizinhança em condomínios horizontais, de trinta e
140 seis mil para cinquenta mil metros quadrados, ou acima de cinquenta unidades. A senhora Joselaine T.
141 esclareceu que a exigência de Estudo de Impacto de Vizinhança apenas acima de cinquenta mil metros
142 quadrados impactaria significativamente a infraestrutura viária. Explicou que a aplicação do instrumento
143 por meio de um número fixo de unidades era inadequado pois o Estudo deveria contemplar a área toda
144 do empreendimento, incluindo as áreas comuns e de circulação. Sugeriu o ajuste na redação que
145 consideraria o critério de cinquenta unidades, o que corresponderia a aproximadamente vinte mil metros
146 quadrados. O senhor Aldair P. discordou do parecer técnico do CINCATARINA, afirmando que os itens
147 discutidos entre a Comissão e o Conselho deveriam ser incorporados à lei. A senhora Joselaine T. ressaltou
148 que a Comissão e o Conselho teriam a autonomia para deliberar, mas a equipe técnica do CINCATARINA
149 deveria apresentar recomendações adequadas ao município. A senhora Angélica A. questionou quantos
150 lotes resultariam no limite de trinta e seis mil metros quadrados. O senhor Lucca D. S. informou que seriam
151 aproximadamente oitenta lotes, considerando o lote mínimo de trezentos e sessenta metros quadrados.
152 Destacou a importância de prever os parâmetros mínimos para esses empreendimentos considerando as
153 situações mais extremas referentes ao adensamento. Com exceção do senhor Aldair P. todos os
154 participantes aprovaram a exigência de Estudo de Impacto de Vizinhança para condomínios horizontais
155 com área superior a trinta e seis mil metros quadrados. O senhor Lucca D. S. apresentou a contribuição
156 que propunha retirar a definição do tipo de muro nas divisas dos condomínios horizontais. A senhora
157 Joselaine T. explicou que essa previsão já constava em outras leis integrantes do Plano Diretor e que as
158 disposições deveriam ser coerentes entre elas. Recomendou a manutenção da redação. O senhor Benhur
159 A. questionou sobre quais seriam as disposições sobre o muro. A senhora Joselaine T. respondeu que no
160 Código de Edificações estariam dispostas as questões relativas à altura do muro e no Código de Posturas,
161 sobre a utilização de materiais que não fossem pontiagudos voltados à rua. O senhor Lucca S. expôs a
162 contribuição referente às reservas legais. Comentou que a Comissão e o Conselho solicitaram a
163 manutenção das áreas com declividade acentuada nas doações de áreas verdes. Apresentou a dúvida da
164 Comissão e do Conselho referente a utilização da reserva legal excedente da porcentagem mínima de
165 doação para áreas verdes. A senhora Joselaine T. esclareceu a diferença entre área verde e reserva legal
166 e propôs ajustes, permitindo computar até cinquenta por cento da reserva legal como área verde, desde
167 que atendida a declividade adequada. O senhor Aldair P. propôs que toda a reserva legal fosse convertida
168 em área verde. A senhora Joselaine T. explicou que, nesse caso, a área verde deveria corresponder a vinte
169 por cento, equiparando-se à reserva legal. A senhora Angélica A. questionou quais eram os critérios para
170 a caracterização das áreas verdes. O senhor Lucca D. S. informou que os requisitos eram: a declividade
171 inferior a dez por cento e conformidade com os parâmetros da zona. Os membros da Comissão e do
172 Conselho aprovaram a permissão de até cinquenta por cento da reserva legal no cômputo das áreas
173 verdes. O senhor Aldair P. registrou voto contrário à proposta. O senhor Lucca D. S. expôs a contribuição
174 referente ao aumento da declividade máxima das áreas verdes de dez por cento para vinte por cento.
175 Comentou que os membros haviam proposto a possibilidade de que uma parte do terreno tivesse a
176 declividade de dez a quinze por cento e que o resto do lote tivesse a permissão de apresentar declividade
177 superior, com o limite de trinta por cento. A senhora Joselaine T. justificou que o valor de dez por cento
178 visava garantir a acessibilidade, mas, para atender à demanda, foram realizados ajustes que permitissem
179 a terraplenagem e que admitissem parte da área com a inclinação de até trinta por cento. A Comissão e
180 o Conselho concordaram com a recomendação. O senhor Lucca D. S. apresentou a contribuição referente

181 à possibilidade de compensação de área verde fora do condomínio horizontal. A senhora Joselaine T.
182 esclareceu que a contribuição já estava incorporada na lei. A pedido da Comissão e do Conselho, foi
183 agendada nova reunião para o dia vinte e sete de fevereiro de dois mil e vinte e seis, às oito horas, para
184 finalizar a análise das contribuições relativas à minuta de lei de Parcelamento do Solo. O senhor Leonardo
185 B. encerrou a reunião às dezenove horas e cinquenta minutos do mesmo dia.

Próximos passos da Comissão de Revisão do Plano Diretor e do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano:

1. Comparecer na reunião agendada para vinte e sete de fevereiro de dois mil e vinte e seis.

Próximos passos do Consórcio Interfederativo Santa Catarina - CINCATARINA:

1. Comparecer na reunião agendada para vinte e sete de fevereiro de dois mil e vinte e seis.